

## **2. Änderung KLM-BP-003-c „Eigenherd Süd“ für die Grundstücke Im Hagen 13, 15 a-g**

### **Teil B**

Textliche Festsetzungen

### **I. Art der Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 u. § 4 BauNVO)

2. Im WA sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 u. § 4 BauNVO)

3. Die Grundstücke Fl. 9, Flst. 981 (teilweise) und Fl. 12, Flst. 8 werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **II. Maß der Nutzung**

#### **Höhe baulicher Anlagen**

4. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den nächstgelegenen Bezugspunkt. Bezugspunkt sind die in der Plangrundlage enthaltenen Höhenpunkte in Metern über DHHN'92.

Ausnahme: sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m über Firsthöhe zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 5 und § 18 BauNVO)

#### **Größe der Grundfläche**

5. Die höchstens zulässige Grundfläche (GR) bezieht sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO)

6. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in den Baugebieten WA, WR2 und WR4 höchstens um bis zu 60 vom Hundert, in den Baugebieten WR1a, WR1b, WR3, WR5 und WR6 höchstens um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für die Grundstücke Im Hagen 15 A-F darf über Satz 1 hinaus die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zusätzlich um höchstens bis zu

|              |                                  |                  |
|--------------|----------------------------------|------------------|
| Im Hagen 15a | (Fl. 12, Flst. 1442, 1468, 1469) | 27m <sup>2</sup> |
| Im Hagen 15b | (Fl. 12, Flst. 1441, 1466, 1467) | 20m <sup>2</sup> |
| Im Hagen 15c | (Fl. 12, Flst. 1440, 1464, 1465) | 26m <sup>2</sup> |
| Im Hagen 15d | (Fl. 12, Flst. 1433)             | 21m <sup>2</sup> |
| Im Hagen 15e | (Fl. 12, Flst. 1434)             | 17m <sup>2</sup> |

Im Hagen 15f (Fl. 12, Flst. 1462, 1463)  
überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

24m<sup>2</sup>

### Vollgeschosse

7. Auf dem Grundstück Fl. 12, Flst. 1228 (Im Hagen 19a) ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zweites Vollgeschoss zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 5 und § 20 Abs. 1 BauNVO, § 2 Abs. 5 BbgBO)

### Mindestgröße der Baugrundstücke

8. Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden festgesetzt für die Baugebiete WA, WR1a und WR1b 800 m<sup>2</sup>, für WR2 und WR3 300 m<sup>2</sup>, für WR4 700 m<sup>2</sup>, für WR5 und WR6 800 m<sup>2</sup>.

Davon ausgenommen sind die folgenden Grundstücke, für die abweichend als Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden:

| Baugebiet | Straße/Hausnummer     | Flur/Flurstück               | Mindestgröße       |
|-----------|-----------------------|------------------------------|--------------------|
| WA        | Zehlendorfer Damm 83  | (Fl. 12, Flst. 37/1)         | 690 m <sup>2</sup> |
|           | Zehlendorfer Damm 85  | (Fl. 12, Flst. 38/1)         | 500 m <sup>2</sup> |
| WR1       | Zehlendorfer Damm 83a | (Fl. 12, Flst. 37/2)         | 550 m <sup>2</sup> |
| WR2       | Im Hagen 5            | (Fl. 12, Flst. 38/2)         | 570 m <sup>2</sup> |
|           | Im Hagen 7            | (Fl. 12, Flst. 36 teilweise) | 500 m <sup>2</sup> |
| WR3       | Im Hagen 7            | (Fl. 12, Flst. 36 teilweise) | 440 m <sup>2</sup> |
|           | Im Hagen 9a           | (Fl. 12, Flst. 35 teilweise) | 500 m <sup>2</sup> |
|           | Im Hagen 19a          | (Fl. 12, Flst. 1229)         | 500 m <sup>2</sup> |
| WR4       | Im Kamp 21            | (Fl. 12, Flst. 1229)         | 500 m <sup>2</sup> |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

## III. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

### Bauweise

9. In den Baugebieten WA, WR1b und WR2 – WR6 wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- (E) oder Doppelhäuser (D) zu errichten.

Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Einschränkung der Gebäudelängen. In den Baugebieten WA und WR4 sind Einzelhäuser mit maximal 18,0 m und Doppelhaushälften mit maximal 9,0 m Länge, in den Baugebieten WR1b, WR2, WR3, WR5 und WR6 sind Einzelhäuser mit maximal 16,0 m und Doppelhaushälften mit maximal 8,0 m Länge zulässig.

Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

### **Stellplätze und Garagen**

**10.** In den Baugebieten WA, WR2, WR4 und WR6 sind Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 6,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

**11.** Auf dem Grundstück Fl. 12, Flst. 22/2 (zu Im Hagen 15 im Baugebiet WR3) sind offene Stellplätze sowie Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO;  
§ 1 Abs. 1 u. 2 BbgGStV)

## **IV. Sonstige Festsetzungen**

### **Fläche für den Gemeinbedarf**

**12.** Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) auf der Fläche für den Gemeinbedarf – Schulsportanlage Eigenherd-Schule – sind nur eine Sporthalle mit einer GR von max. 2.000 m<sup>2</sup> und einer FH von max. 12,0 m sowie Sportfreiflächen wie zum Beispiel Gymnastikwiese, Laufbahnen und Sportfeld zulässig. Die Sporthalle ist entlang der nördlichen Grenze des Grundstückes Fl. 12, Flst. 12 zu errichten, dabei sind die gemäß § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen freizuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 23 Abs. 3 BauNVO; § 6 BbgBO)

**12 a** Die Sporthalle darf auch für den Vereinssport benutzt werden. Die Nutzung für den Vereinssport ist erst zulässig, nachdem die Gemeindevertretung die auch für diese Halle geltende Benutzerordnung – Bedingungen für die Überlassung und Benutzung von Schulräumen der Gemeinde Kleinmachnow, in Kraft getreten am 01.01.1998 – um folgende Besondere Bestimmungen für die Benutzung der Sporthalle der Eigenherd-Schule ergänzt hat und die entsprechend geänderte Benutzerordnung in Kraft getreten ist:

*(1) Die Sporthalle der Eigenherd-Schule darf von Vereinen grundsätzlich nur für Trainingszwecke genutzt werden. Für die Benutzungszeiten gilt § 2 der Benutzerordnung. Die Überlassung der Sporthalle an Vereinsnutzer an Sonn- und Feiertagen wird ausgeschlossen.*

*(2) Die Sporthalle darf nur bis 21.00 Uhr zur aktiven Sportausübung benutzt werden. Die Parkplätze auf dem Gelände der Schulsportanlage müssen abends bis 21.45 Uhr geräumt sein.*

*(3) Die Fenster auf der NNO-Seite der Halle sind während der Sportausübung stets geschlossen zu halten. Die Vorhänge der Fenster an der Nordseite der Halle sind ab Einbruch der Dunkelheit zu schließen, damit keine unzumutbaren Lichtemissionen nach außen treten.*

*(4) Die Nutzung der Sporthalle zu anderen als Trainingszwecken ist nur ausnahmsweise zulässig. Dies bedarf der Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung im Einzelfall. Die Genehmigung darf nur unter Einhaltung der Vorschriften der 18. BImSchV über seltene Ereignisse erteilt werden.*

(§ 9 Abs. 2a BauGB 2004 – Festsetzung einer bedingt zulässigen Nutzung)

**12 b** Gemäß § 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow vom 14.12.2006 – erlassen auf Grund des § 81 Abs. 4 BbgBO, in Kraft getreten am 01.02.2007 – wird festgesetzt, dass der Stellplatzbedarf der Sporthalle auch bei einer Nutzung durch Vereine durch die auf dem Grundstück zugelassenen und errichteten 19 Stellplätze – davon zwei Stellplätze für Behinderte – erfüllt wird.

### **Dächer**

**13.** Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer mit mindestens 35° Dachneigung sowie Zeltdächer mit mindestens 25° Dachneigung. Diese

Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

### **Öffentliches Straßenland**

**14.** Die Geltungsbereichsgrenzen zwischen den Punkten F und F1, H, U und T, T1 und S1 sowie A und S, und die Linien zwischen den Punkten E und F sowie S und T sind zugleich Straßenbegrenzungslinien.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**15.** Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

**16.1** Das Grundstück Flur 12, Flurstück 8 (öffentliche Grünfläche) ist innerhalb der mit ABCDA gekennzeichneten Fläche mit einem durchgehenden, mindestens 3,0 m breiten Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Flur 12, Flurstück 1142 (Ginsterheide 1) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

**16.2** Die Fläche GHIJG auf dem Grundstück Fl. 12, Flst. 17 (Zehlendorfer Damm 71 – 73) ist mit einem durchgehenden, mindestens 3,0 m breiten Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Flur 12, Flurstück 13, 15 und 16 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

**16.3** Die Fläche KLMNK auf dem Grundstück Fl. 12, Flst. 1132 (Im Hagen 19) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Flur 12, Flurstück 1228 (Im Hagen 19a) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

**16.4** Die Fläche OPQRO auf dem Grundstück Fl. 12, Flst. 1217 u. 1218 (zu Im Kamp 15) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Flur 12, Flurstück 23/1 (Im Kamp 15) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**16.5** Die Fläche STUVS - Fl.12, Flst. 1439 - ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flächen Fl. 12, Flurstücke 1433, 1434, 1440, 1441, 1442, 1443, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469 („Im Hagen 15 A-F“) und des Flurstückes 22/2 mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger mit Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Im Hagen und an das Flurstück 22/2 zu belasten.

### **Immissionsschutz**

**17.** Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die folgenden Vorkehrungen zu treffen:

Die dem Zehlendorfer Damm zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen haben ein bewertetes Luftschalldämm-Maß nach

|     |      |
|-----|------|
| DIN | 4109 |
|-----|------|

– im WA von 45 dB(A),

– auf dem Grundstück Fl. 12, Flst. 38/2 (Im Hagen 5) von 40 dB/A,

– auf der mit „L1“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstückfläche (Baufenster) auf dem Grundstück Fl. 12, Flst. 16 (Zehlendorfer Damm 71 – 73), im Baugebiet WR1b und auf dem Grundstück Fl. 12, Flst. 36 (Im Hagen 7) von 35 dB(A) aufzuweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen mit gleicher Wirkung zu treffen, zum Beispiel lärmschützende Grundriss- oder Fassadengestaltung. Alle Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; § 42 BImSchG)

### **Gestaltungssatzung**

**18.** Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes tritt die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen in der Gemeinde Kleinmachnow (Gestaltungssatzung) in der Fassung der Bekanntmachungen vom Juli 1993 (Amtsblatt 07/1993) und Februar 1994 (Amtsblatt 02/1994) außer Kraft.

## **V. Grünordnerische Festsetzungen**

### **Versiegelung**

**19.** Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **Erhaltungsbindungen**

**20.1** Auf der mit GHJG gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (Fl. 12, Flst. 17, teilweise) ist die vorhandene Allee beiderseits der Grundstückszufahrt Zehlendorfer Damm 71 – 73 (Fl. 12, Flst. 16) zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch Nachpflanzungen mit Bäumen der Pflanzenliste zu ersetzen.

**20.2** Auf der mit W1 gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen auf dem Grundstück Zehlendorfer Damm 71 – 73 (Fl. 12, Flst. 16, teilweise) ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch Nachpflanzungen mit Bäumen der Pflanzenliste zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

### **Neuanpflanzungen**

**21.** In den Baugebieten WR2 und WR3 ist je 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene, gemäß Gehölzschutzsatzung unter Schutz stehende Bäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## **Pflanzenliste**

### **Baumarten**

Acer campestre (Feldahorn)

Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Aesculus carnea (Purpurkastanie)

Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)  
Betula pendula (Sandbirke)  
Carpinus betulus (Gemeine Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Juglans regia (Walnuss)  
Larix decidua (Lärche)  
Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)  
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)  
Taxus baccata (Gemeine Eibe)  
Tilia cordata (Winterlinde)

## Nachrichtliche Übernahmen

Für den Planbereich gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet

- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.2001
- *Gehölzschutzsatzung* –
- Satzung über die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze in der Fassung der Bekanntmachungen vom September 1993 (Amtsblatt 09/1993) – *Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow* –
- Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen gemäß der Zusammenstellung des WAZV „Der Teltow“ vom 01.01.2002.

## Hinweise

### Bodendenkmalschutz

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, zum Beispiel Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen oder ähnliches entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15838 Wünsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).

Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4, § 20 BbgDSchG).

### Freiflächengestaltung

Die grünordnerischen Festsetzungen (vgl. TF-Nr. 19 – 21) sind in einem Freiflächengestaltungsplan differenziert auszuarbeiten und nachzuweisen. Dieser ist auf der Grundlage eines maßstäblichen Lageplanes des Grundstückes zu erarbeiten und den Bauantragsunterlagen beizufügen. In dem Plan muss der gemäß Gehölzschutzsatzung geschützte Baumbestand enthalten sein, zu rodende Baumbestände sind zu kennzeichnen.

Bei Baumpflanzungen ist über den Zeitraum von 3 Jahren eine Entwicklungspflege durchzuführen.

Die **Allee Zehlendorfer Damm**, die östlich an das Plangebiet angrenzt, ist ein gesetzlich geschützter Teil von Natur und Landschaft. Sie darf gemäß § 31 Bbg. Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst beeinträchtigt werden. Zuständigkeiten und Einschränkungen sind gemäß § 27 Brandenburgisches Straßengesetz i.d.F. vom 11.06.1992 geregelt.

## Gesetzliche Grundlagen

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

**Brandenburgische Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 17]).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - **Brandenburgisches Naturschutzgesetz** (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 28]).